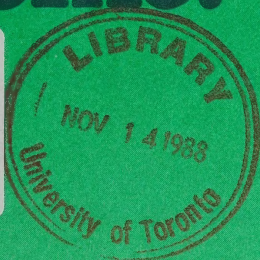




We'll help you save for your first home.

CA202
Ru
-2004



Ontario Home Ownership Savings Plan

...for the 1st time buyer

AVAILABLE AT FINANCIAL INSTITUTIONS ACROSS ONTARIO.



Ontario

Bernard Grandmaître
Minister of Revenue

Most Ontario residents look forward to the day they can buy their first home. But with rising prices, saving for a downpayment can be a difficult task.

To assist you in building up your savings, the Ontario Government is now offering the Ontario Home Ownership Savings Plan (OHOSP).

Through graduated tax credits, individuals with incomes of less than \$40,000 per year and couples with combined incomes of less than \$80,000 can benefit.

You may have some questions regarding this first-time homebuyer program:

Am I eligible?

How do I apply?

How long will the program be available?

You will find the answers to these and other questions in this OHOSP information booklet.

1.
What
is an
OHOSP?

It is a savings plan, opened at a financial institution, into which you deposit funds to be used for the express purpose of purchasing your first home.

The benefits are in the form of an OHOSP tax credit **not** a grant. The Plan is **not** a tax shelter.

2.
Am I
eligible to
open an
OHOSP?

Everyone who participates in the OHOSP program must be an Ontario resident, 18 years of age or over. You are not eligible to open a Plan if you or your spouse has ever owned a home anywhere, whether or not it was owner-occupied. If you have previously had an OHOSP, or if you have one now, you are not eligible to open another Plan.

Regardless of income, you may open an OHOSP, but in order to be eligible to claim the OHOSP tax credit you must have an annual income of less than \$40,000 or a combined income of less than \$80,000 for couples. If a couple wishes to obtain maximum benefits, then each spouse may open a separate Plan.

3.
Where
can I
open an
OHOSP?

Beginning September 1, 1988, Ontario Home Ownership Savings Plans are available through financial institutions across Ontario. These include banks, credit unions, trust

companies, caisses populaires and all Province of Ontario Savings Offices.

You simply complete an application form at the financial institution where you choose to open your OHOSP.

4. How do I benefit from OHOSP?

Through a system of graduated tax credits, the program helps you save money to put towards a downpayment on your first home. You also earn interest on the money you deposit into your Plan. As is the case with other forms of savings, this interest is taxable.

The OHOSP tax credit will either reduce the amount of income tax you owe, or will increase the income tax refund you will receive.

5. How do I claim my OHOSP tax credit?

If you have made contributions towards an OHOSP on or before December 31 of a particular taxation year and were a resident of Ontario on December 31 of that year, you are eligible to apply for an OHOSP tax credit when you file your federal income tax return for that year with Revenue Canada. Although couples may open two Plans, only one person may claim the OHOSP tax credit that is based on both contributions. Tax receipts will be issued to you by the financial institution where you have your Plan.

6.
How
is the
OHOSP
tax credit
calculated?

Contributions of up to \$2,000 per year in each Plan are eligible for OHOSP tax credits. These tax credits are based on your annual income as well as the amount of yearly contributions you make *only* during the first five years your Plan is open.

You will not receive any tax credits for contributions made after the date of home purchase, or after the date of marriage to someone who owns or previously owned a home.

The following chart will give you an idea of how OHOSP tax credits are calculated:

Examples for an Individual

Income		Contribution	Tax Credit
Up to	\$20,000	\$2,000	\$500
	\$25,000	\$2,000	\$375
	\$30,000	\$2,000	\$250
	\$35,000	\$2,000	\$125
Over	\$40,000	\$2,000	\$ 0

Examples for a Couple

Combined Income		Contribution	Tax Credit
Up to	\$40,000	\$4,000	\$1,000
	\$50,000	\$4,000	\$ 750
	\$60,000	\$4,000	\$ 500
	\$70,000	\$4,000	\$ 250
Over	\$80,000	\$4,000	\$ 0

For OHOSP purposes, income is total income less: deductions for RPP/RRSP contributions; union dues; child care expenses; moving expenses; alimony paid; and carrying

charges. Combined income includes your income and the income of your spouse and/or a supporting person.

The qualifying income for a single parent (an individual who claims the equivalent to married personal tax credit) is one half of that person's income. This income will then determine the tax credit: (e.g. with an income of \$36,000, the qualifying income would be \$18,000. If a single parent contributes the maximum \$2,000, the tax credit would then be \$500.)

7. What happens if I over-contribute?

Contributions of more than \$2,000 in any one year and contributions after the fifth year are over-contributions. You should be aware that over-contributions are not eligible for OHOSP tax credits and cannot be carried forward to claim a tax credit in subsequent years.

8. What types of homes are eligible for purchase through OHOSP?

An eligible home may be:

- a detached house;
- a semi-detached house;
- a townhouse;
- a mobile home with a permanent foundation;
- a condominium unit;
- shares in a co-operative corporation housing unit; or
- a duplex, triplex or fourplex.

The home you buy must be in Ontario. You must occupy this home for at least 30 consecutive days within two years of the date of purchase.

The home you plan to buy must be suited for year-round, residential occupancy.

OHOSP funds cannot be applied to the purchase of a building lot; however, if you have already purchased a building lot, you may use the money you have saved through your Plan to build a home on it.

9.
What happens to my money when it is on deposit in an OHOSP?

Once you deposit money in an OHOSP, it earns interest at a rate that is determined by each individual financial institution's terms of deposit. You may transfer your Plan to another financial institution at any time without affecting your contributions to date.

It is important to note that you cannot withdraw any of your OHOSP funds, including interest earned or over-contributions, without closing your Plan completely.

10.
What happens when I buy a home?

After entering into an Agreement of Purchase and Sale, and before closing, you must obtain an OHOSP Home Purchase Declaration form from the financial institution where you

have your Plan. Before your closing date, the financial institution will release the funds to the lawyer who will be handling your home purchase. The funds are then applied to your purchase. More than one OHOSP can be applied to a single home purchase.

In cases other than a standard home purchase (e.g. if you are planning to build your own home, or if you buy a proposed condominium unit) please call the Ontario Ministry of Revenue at the numbers listed at the end of this booklet to discuss your situation.

**11.
May I
close my
OHOSP
without
buying a
home?**

Yes, you may close your Plan at any time and not purchase a home, but you will not be able to apply for your OHOSP tax credit in that taxation year. You must also pay back the OHOSP tax credits you received for previous taxation years, and interest on these credits.

Any withdrawals from your Plan will cause your Plan to be closed.

When you close your Plan, you will receive 75 per cent of the funds immediately. The other 25 per cent will be sent to the Ontario Ministry of Revenue, who will calculate the

amount of OHOSP tax credits owing, plus interest, and deduct this from the withheld amount. The balance, with interest, will be forwarded to you. Note that the withheld amount is 25 per cent of total funds in your OHOSP at the time of closing, including any over-contributions.

12.
How
long will
the
program
be
available?

You may open an OHOSP any time from September 1, 1988 up until December 31, 1993. The last year for OHOSP tax credits is 1997. All funds must be removed from all OHOSPs by December 31, 1999.

If you have not purchased a home by the end of 1999, you must pay back the OHOSP tax credits you received for previous taxation years, and interest on these credits.

13.
Are
there any
fees for
partici-
pating?

Some financial institutions may charge a fee for administering your OHOSP; however, the fee cannot be taken from the funds in your Plan, except when the Plan is closed or transferred to another financial institution. When you open your Plan, the financial institution will tell you what the administration fees are.

It should be recognized that this fee is not in any way levied or collected by or for the Province of Ontario, but is charged independently by the financial institution.

**14.
How does
marriage
affect my
Plan?**

If you marry someone who does not currently own but previously owned a home, you will not receive any further OHOSP tax credits; however, you may use the funds in your Plan to purchase a home.

If you marry someone who currently owns a home you may apply your OHOSP funds to purchase an interest in the home **prior** to marriage. Otherwise you must close your Plan and pay back your accumulated tax credits and interest on these credits.

**15.
Can I
appeal any
decisions
made
regarding
my Plan?**

Yes. If you do not agree with a decision that has been made about your eligibility, you should contact the Ontario Ministry of Revenue for an explanation. If you are still not satisfied, you can make a formal objection. A Notice of Objection form is available from the Ministry of Revenue.

Any questions regarding adjustments made to your claimed OHOSP tax credits should be directed to Revenue Canada.

Your nearest financial institution can provide you with an application form or any further details about the program. Or, you can call the Ontario Ministry of Revenue:

- **in Metro Toronto call 965-8470**
- **in area code 807 call 1-800-263-3792**
- **in all other areas (519, 613, 705) call 1-800-263-3960**
- **in area code 416 call 1-800-263-7700**
- **Telephone Device for the Deaf 1-800-263-7776**

Or write:

Ministry of Revenue
Guaranteed Income
and Tax Credit
Branch
Attn: OHOSP
P.O. Box 624
33 King St. W.
Oshawa, Ontario
L1H 8H8

Or visit:

Ministry of Revenue
Toronto Public Enquiry
Centre
50 Grosvenor Street
Toronto, Ontario
(one block south of
Wellesley, west of
Bay Street)

Vous pouvez adresser à
Revenu Canada toute question
portant sur des ajustements
de vos crédits d'impôt de-
mandés dans le cadre du
RÉLO.

L'institution financière participante
peut vous fournir un formulaire de
demande de participation ainsi que de
plus amples renseignements sur le pro-
gramme. Vous pouvez également vous
adresser au ministère du Revenu de
l'Ontario en composant :

- dans la communauté urbaine de
Toronto, le 965-8470;
- dans la zone de l'indicateur régional
807, le 1-800-263-3792;
- dans toutes les autres régions (519,
613, 705), le 1-800-263-3960;
- dans la zone de l'indicateur régional
416, le 1-800-263-7700;
- service téléphonique pour les
malentendants, le 1-800-263-7776.

Ou écrivez au :

Ministère du Revenu
Direction du revenu
garanti et des
crédits d'impôt
de Toronto
Centre de
renseignements
50, rue Grosvenor
Toronto (Ontario)
(une rue au sud de
Wellesley à l'ouest
de la rue Bay)

C.P. 624
33, rue King ouest
Oshawa (Ontario)
L1H 8H8

ne sont en aucun cas retenus ou recueillis par la province de l'Ontario ou en son nom. Ils relèvent uniquement de l'institution financière.

14.

Mon

mariage

influen-

cera-t-il

ma partici-

pation au

régime?

Si vous épousez quelqu'un qui n'est pas présentement propriétaire d'un logement mais qui a déjà été propriétaire d'un logement, vous ne recevrez plus de crédits d'impôt offerts dans le cadre du RÊLO. Toutefois, vous pouvez utiliser les fonds accumulés dans votre RÊLO pour l'achat d'un logement.

Si vous épousez quelqu'un qui est déjà propriétaire d'un logement, vous pouvez imputer les fonds de votre RÊLO à l'achat d'une part du logement **avant** le mariage. Sinon, vous devez fermer votre régime et rembourser tous les crédits d'impôt accumulés, intérêts compris.

15.

Puis-je

contester

toute

décision

portant

sur mon

régime?

Oui. Si vous n'êtes pas d'accord avec une décision portant sur votre admissibilité, vous devriez demander une explication au ministère du Revenu de l'Ontario. Si la réponse ne vous satisfait pas, vous pouvez présenter une demande officielle. Pour ce faire, vous pouvez vous procurer un Avis d'opposition auprès du ministère du Revenu.

intérêt, vous est ensuite

envoyé.

Veuillez prendre note que le montant retenu correspond à 25 % des fonds totaux dans votre RELO au moment de la fermeture, y compris les contributions versées en trop.

12.

Quelle

sera la

durée du

pro-

gramme?

Vous pouvez souscrire à un RELO en tout temps à partir du 1^{er} septembre 1988 et jusqu'au 31 décembre 1993. Les crédits d'impôt seront permis jusqu'en 1997 inclusivement. Tous les fonds doivent être retirés au plus tard le 31 décembre 1999. Si vous n'avez pas acheté de logement d'ici la fin de 1999, vous devez rembourser tous les crédits d'impôt du RELO que vous avez reçus durant les années d'imposition antérieures, y compris l'intérêt sur ces crédits.

13.

Y a-t-il

des frais

de partici-

pation?

Quelques-unes des institutions financières peuvent exiger des frais de gestion pour administrer votre RELO. Toutefois, ces frais ne peuvent être retirés des fonds de votre régime, à moins que vous n'ayez mis fin à votre participation au régime ou que vous n'ayez transféré vos fonds à une autre institution financière. Lorsque vous souscrivez à un régime, l'institution financière avec laquelle vous faites affaire doit vous faire connaître ses frais de service. Il est entendu que ces frais

imputés à votre achat. Plus d'un RÊLO peut être imputé à l'achat d'un seul logement. Si vous ne faites pas l'achat d'un logement standard (par exemple, si vous prévoyez de construire votre propre logement ou si vous achetez une unité en copropriété), veuillez communiquer avec le ministère du Revenu de l'Ontario à l'un des numéros indiqués à la fin de ce livret, afin d'examiner votre cas particulier.

11. Puis-je mettre fin à ma participation au RÊLO sans acheter de logement?

Oui. Vous pouvez mettre fin à votre régime d'épargne-logement n'importe quand sans acheter de logement. Toutefois, vous ne pourrez pas vous prévaloir du crédit d'impôt RÊLO cette année-là. Vous devez également remettre les crédits d'impôt que vous avez reçus au cours des années d'imposition antérieures, y compris l'intérêt gagné sur ces crédits. Aucun retrait ne peut être effectué sans pour cela mettre fin à votre participation au régime. Lorsque vous mettez fin à votre régime, vous recevez 75 p. 100 des fonds immédiatement. Les 25 p. 100 restants sont envoyés au ministère du Revenu de l'Ontario qui calcule alors le montant des crédits d'impôt qui sont dus, plus l'intérêt, et le soustrait du montant retenu. Le solde, plus

de résidence toute l'année
durant.

Les fonds du RELO ne
peuvent être imputés à l'achat
d'un terrain à bâtir. Toutefois, si
vous en avez déjà acheté un,
vous pouvez utiliser l'argent
que vous avez économisé par
l'entremise du RELO pour faire
bâtir une maison sur le terrain.

Une fois que vous avez

versé une somme pour sous-
crire au RELO, cette somme
gagne des intérêts à un taux
qui est déterminé par les mo-
dalités de dépôts de l'institu-
tion financière avec laquelle
vous faites affaire. Vous pou-
vez en tout temps transférer
votre régime à une autre insti-
tution financière participante
sans pour cela modifier les
versements déjà effectués.

Veillez prendre en note que
vous ne pouvez retirer aucune
portion de votre RELO, y
compris les intérêts gagnés ou
les contributions versées en
trop, sans mettre fin à votre
participation au régime.

9. Qu'advient-il de mon argent lorsqu'il est déposé dans un RELO?

10. Que se passe-t-il quand j'achète un logement?

Après avoir passé un contrat
d'achat et de vente, et avant sa
conclusion, vous devez obtenir
un formulaire de déclaration
d'achat du RELO auprès de l'ins-
titution financière qui adminis-
tre votre régime. Avant la date
limite, celle-ci transmet les
fonds à votre avocat qui
s'occupe de l'achat de votre
logement. Ces fonds sont alors

7. Qu'arrive-t-il en cas de contributions versées en trop?

Les versements de plus de 2 000 \$ dans toute année donnée et les versements effectués après la cinquième année sont considérés comme des contributions versées en trop. Veuillez noter que les contributions versées en trop ne sont pas admissibles aux crédits d'impôt du RÊLO et qu'elles ne peuvent être reportées afin de vous prévaloir d'un crédit d'impôt les années suivantes.

8. Quels types de logement puis-je acheter dans le cadre du RÊLO?

Parmi les logements admissibles, citons :

- la maison unifamiliale;
- la maison jumelée;
- la maison en rangée;
- la maison mobile sur fondation;
- l'unité en copropriété;
- les parts d'un logement coopératif; et
- le duplex simple, le triplex et le duplex double.

Le logement que vous achetez doit se trouver en Ontario. Vous devez y résider pendant au moins 30 jours consécutifs dans les deux ans qui suivent la date d'achat. Le logement que vous avez l'intention d'acheter doit servir

de 36 000 \$, le montant admissible sera de 18 000 \$. Si une famille monoparentale contribue la somme maximale de 2 000 \$, le crédit d'impôt sera alors de 500 \$.)

Pour un particulier

Revenu net	Versement	Credit d'impôt
Jusqu'à 20 000 \$	2 000 \$	500 \$
25 000 \$	2 000 \$	375 \$
30 000 \$	2 000 \$	250 \$
35 000 \$	2 000 \$	125 \$
Plus de 40 000 \$	2 000 \$	0 \$

Pour un couple

Revenu net en commun	Versement	Credit d'impôt
Jusqu'à 40 000 \$	4 000 \$	1 000 \$
50 000 \$	4 000 \$	750 \$
60 000 \$	4 000 \$	500 \$
70 000 \$	4 000 \$	250 \$
Plus de 80 000 \$	4 000 \$	0 \$

Aux fins du R  LO, le

revenu net correspond au
revenu total moins : les d  -

ductions aux fins des

versements aux REP ou

RE  R, les cotisations

syndicales, les frais de garde

d'enfant, les frais de

déménagement, la pension

alimentaire versée et les frais

financiers. Le revenu net en

commun comprend votre

revenu net et celui de votre

conjoint ou d'une personne

qui assume vos frais

d'entretien.

Le revenu admissible pour

une famille monoparentale (un

particulier qui demande

l'équivalent d'un credit d'impôt

personnel sous le statut de

mar  ) correspond à la moitié

du revenu de cette personne.

Et c'est ce revenu qui

déterminera le credit d'impôt :

(par exemple, si le revenu est

5. Comment procéder-t-on pour faire une demande de crédit d'impôt du R  LO?

Si vous avez contribué à un R  LO, au plus tard le 31 décembre d'une année d'imposition particulière,  t que vous r  sidiez en Ontario le 31 décembre de cette même année, vous êtes admissible. Vous pouvez donc demander un crédit d'impôt lorsque vous produisez votre déclaration d'impôt fédéral sur le revenu. Bien que les couples soient en droit de souscrire à deux régimes, seule une personne peut se prévaloir du crédit d'impôt du R  LO basé sur deux contributions. L'institution financière où vous avez souscrit à votre R  LO vous fera parvenir un r   u officiel aux fins d'impôt.

6. Comment calculer-t-on le crédit d'impôt du R  LO?

Les crédits d'impôt du R  LO sont fondés sur des versements allant jusqu'à 2 000 \$ par année pour chaque régime. Les crédits d'impôt sont fondés sur votre revenu annuel ainsi que sur le montant des versements annuels que vous effectuez,  t sont offerts *seulement* pendant les cinq premières années de votre participation au régime. Vous ne recevrez aucun crédit d'impôt pour les versements effectués après la date d'achat de votre logement ou après la date de votre mariage à une personne qui est ou qui a déjà été propriétaire d'un logement. Le tableau suivant vous donne un aperçu du calcul des crédits d'impôt du R  LO :

3. Où puis-je souscrire à un RÊLO?

À compter du 1^{er} septembre 1988, le régime d'épargne-logement de l'Ontario sera offert dans toutes les institutions financières participantes en Ontario. Citons, entre autres, les banques, les caisses de crédit, les compagnies de fiducie, les caisses populaires et toutes les succursales de la Caisse d'épargne de l'Ontario. Il vous suffit de remplir le formulaire de demande que vous trouverez dans les institutions financières participantes en Ontario.

4. Quels avantages offre un RÊLO?

Le programme permet aux personnes qui veulent acheter leur premier logement d'économiser en vue d'un paiement initial et ce, par le biais d'un système progressif de crédits d'impôt remboursables. Vous pouvez également accumuler l'intérêt sur les sommes déposées dans le régime. Toutefois, comme dans n'importe quelle autre forme d'épargne, cet intérêt est imposable.

Le crédit d'impôt accordé dans le cadre du RÊLO aura l'un des deux effets suivants : il réduira le montant de votre impôt sur le revenu, ou encore, il augmentera votre remboursement d'impôt sur le revenu.

1. Qu'est-ce qu'un RELO?

Un RELO est un régime d'épargne offert par une institution financière. Vous y déposez des fonds dans le seul but d'acheter votre premier logement. Les avantages se traduisent par un crédit d'impôt RELO et **non pas** par une subvention. Le régime **n'est pas** un abri fiscal.

2. Suis-je admissible au RELO?

Tous les participants au programme du régime d'épargne-logement de l'Ontario doivent résider en Ontario et avoir 18 ans ou plus. Vous ne pouvez participer au régime si vous ou votre conjoint avez déjà été propriétaire d'un logement, que ce logement ait été ou non occupé par le propriétaire. Si vous avez déjà participé à un régime d'épargne-logement de l'Ontario ou si vous en faites actuellement partie, vous n'êtes pas admissible. Indifféremment de votre revenu, vous pouvez souscrire à un RELO. Cependant, pour être en mesure de faire une demande de crédit d'impôt dans le cadre du RELO, les particuliers doivent avoir un revenu net annuel de moins de 40 000 \$, et les couples, un revenu net annuel en commun de moins de 80 000 \$. Si un couple souhaite profiter au maximum des avantages du régime, chaque conjoint peut souscrire séparément à un RELO.

La plupart des Ontariens rêvent du jour où ils seront en mesure d'acheter leur premier logement. Toutefois, étant donné la hausse des prix, il n'est pas facile d'économiser en vue d'un paiement initial.

Pour vous aider à épargner encore davantage, le gouvernement de l'Ontario

vous offre maintenant le régime d'épargne-logement de l'Ontario (RELO).

Par le biais de crédits d'impôt

progressifs, les particuliers dont le revenu net annuel est inférieur à 40 000 \$ et les

couples dont le revenu net annuel en

commun est inférieur à 80 000 \$, seront

en mesure de tirer parti de ce régime.

Vous aurez sans doute plusieurs questions à poser sur ce programme conçu pour l'achat de votre premier logement :

Suis-je admissible au régime?

Comment puis-je faire ma demande?

Quelle sera la durée du programme?

Vous trouverez réponse à ces questions et à plusieurs autres dans le Guide du régime d'épargne-logement de l'Ontario.

Épargnez en vue de l'achat de votre premier chez-vous.



Régime d'épargne
-logement de
l'Ontario

...pour votre premier chez-vous



Bernard Grandmaître
Ministre du Revenu

OFFERT DANS LES INSTITUTIONS FINANCIÈRES EN ONTARIO.